

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:

130378

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97A en 99'

Voorgesteld raadsbesluit

1. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97A en 99' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
2. het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97A en 99' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0043-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen;



Samenvatting

In het kader van de provinciale functieveranderingsregeling worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Lange Brinkweg 97A en 99 gesloopt, waarvoor in de plaats 2 nieuwe extra woningen worden gebouwd.

Aanleiding

De initiatiefnemers hebben gezamenlijk een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het bouwen van twee nieuwe extra woningen aan de Lange Brinkweg achter 97A en achter 99. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de provinciale functieveranderingsregeling waarbij de stallen worden gesloopt en nieuwbouw van woningen mogelijk is. Door de ruimtelijke samenhang van de beide initiatieven is afgesproken dat ondanks dat het twee verzoeken zijn, wel één gezamenlijk bestemmingsplan is opgesteld. Zowel Lange Brinkweg 97A als 99 hebben volgens het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Het plan voor het bouwen van 2 nieuwe extra woningen is niet mogelijk binnen deze bestemming. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Met de plannen voor de functieverandering van de beide plekken wordt het volgende gerealiseerd:

- de beide bestaande woningen aan de Lange Brinkweg 97A en 99 blijven behouden en bestemd als wonen;
- de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij nr 97A, met een totale oppervlakte van 1.369m² wordt gesloopt;
- de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij nr 99, met een totale oppervlakte van 767m² wordt gesloopt;
- volgens de provinciale regeling is 750m² sloopmeters nodig om 1 extra woning te bouwen, daarvoor wordt bij de beide plekken voldoende voor gesloopt om op beide plekken 1 nieuwe extra woning te bouwen. In totaal dus 2 extra woningen;
- Aangezien er in totaal 636m² meer wordt gesloopt dan volgens de regeling nodig is, zijn deze sloopmeters verhandelbaar naar andere initiatiefnemers in Soest die sloopmeters tekort komen voor hun ontwikkeling. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de overeenkomst met de initiatiefnemers;
- de bestaande en nieuwe woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast met nieuwe beplanting, passend bij het landschapstype en de plek.

Het plan is verder uitgewerkt in een landschappelijke inrichtings- en beplantingsplan dat is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en waarvan de uitvoering is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in de Regels van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridische basis vastgelegd die de bouw van twee nieuwe extra woningen mogelijk maakt.

Daarnaast vindt met dit plan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en versterking van de landschappelijke inrichting en openheid naar het poldergebied.

Argumenten

1.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Initiatiefnemer sluit met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ruimtelijke ontwikkeling meegenomen. Ook toekomstige kosten, bijvoorbeeld door een verzoek om planschade, kunnen op deze wijze worden verhaald op de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig, het verhalen van de kosten van grondexploitatie zijn daarmee verzekerd.

2.1 Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Met de functieverandering van het terrein van agrarische bedrijfsgebouwen naar wonen en de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, wordt de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat van de plek en de omgeving versterkt. Met het plan worden de stallen gesloopt. De 2 nieuwe woningen daarvoor in de plaats worden vormgegeven als een soort boerenerf met woningen. Dit sluit goed aan op de achtergrond van de plek. Het terrein wordt daarbij landschappelijk ingepast met de aanplant en aanleg van nieuwe landschapselementen als hagen en bomen.

2.2 Het plan past binnen de functieveranderingsregeling uit de provinciale verordening.

Met het plan wordt voor de beide verzoeken voldoende agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op nr 97A wordt 1.369m² gesloopt en op nr 99 wordt 767m² gesloopt. Volgens de functieveranderingsregeling uit de provinciale interim verordening is minimaal 750m² nodig voor de bouw van 1 woning. Daar wordt bij de beide initiatieven aan voldaan.

2.3 De omwonenden, de commissie Milieu en Ruimte en de CRK zijn positief over het inrichtingsplan.

Door de initiatiefnemers is in april/mei dit jaar een participatie met de buurt gedaan voor de plannen. Daarop is door de omwonenden positief op het plan gereageerd. Op een aantal gemaakte opmerkingen en vragen door enkele omwonenden zijn de initiatiefnemers verder in gesprek gegaan. Het plan is hierop aangepast. Daarnaast hebben de Commissie Milieu en Ruimte en de CRK bij het eerdere verzoek vooroverleg aangegeven positief te zijn op het inrichtingsplan. In het kader van het toesturen van het conceptontwerpbestemmingsplan aan de commissie Milieu en Ruimte zijn nog enkele verduidelijkende vragen beantwoord.

2.4 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren.

Voor de ruimtelijke procedure van het wijzigen van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot bodem, archeologie, flora

en fauna. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn positief en staan de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling toe.

Kanttekeningen

1.1 Ook belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan.

Op basis van recente jurisprudentie hebben belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen alle onderdelen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Wij achten de kans klein dat gebruik zal worden gemaakt van deze mogelijkheid aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kosten voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan en bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen zijn vastgelegd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak (specifiek voor de raad)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd voor de beroepsfase. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan de dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

De gemeente publiceert de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan in de Staatscourant en Soestercourant. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De aankondiging stond zoals gebruikelijk in de Staatscourant en de Soester Courant. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De officiële overleg instanties (o.a. provincie Utrecht) hebben in de periode van terinzagelegging een reactie kunnen geven op het plan. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

In het kader van het verzoek Vooroverleg hebben de initiatiefnemers een informatiepakket samengesteld om de buurt zo goed mogelijk te informeren over de plannen aan de Lange Brinkweg 97A en 99. Voor de participatie zijn eind april 2021 de bewoners van de Lange Brinkweg (60 t/m 101) en Korte Middelwijkstraat (1,2,4,5,7,9,11 en 13) geïnformeerd met een brief, inclusief het plan , informatie gegevens van de gemeente en antwoordformulier.

In het totaal zijn er 36 buurtbewoners geïnformeerd en zijn begin mei de reacties retour ontvangen. De buurtbewoners hebben positief gereageerd, met enkele opmerkingen. Het plan is hierop aangepast door de plek van het dierenverblijf bij de nieuwe woning achter nr 97A te verplaatsen zodat deze uit het uitzicht van de burens staat. Zie hoofdstuk 6.2 van het bestemmingsplan.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd tot vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsbeoordeling

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 17 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris,

de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz
